



El plano de una ciudad desigual. La distribución espacial de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires en 1839¹

Tomás Guzmán²

Resumen

Este trabajo analiza la distribución de los activos económicos, como bienes raíces o giro comercial, entre las zonas de la ciudad de Buenos Aires en 1839. Los registros del impuesto de Contribución Directa de aquel año constituyen la fuente documental principal en tanto ofrecen una precisa instantánea de la riqueza urbana y sus propietarios. La cartografía y las herramientas de análisis espacial son útiles para observar los patrones de la distribución. Se estudian en especial la propiedad inmueble (valorización y acceso) y la implantación espacial de los circuitos comerciales, diferenciando grandes zonas de la ciudad, en combinación con otras variables sociales y demográficas, de manera tal de responder dónde y por qué allí se distribuían los recursos económicos. Entre los resultados de esta indagación se destaca por un lado la existencia de un patrón clásico de distribución en el que se contraponen el centro histórico rico y la periferia suburbana y rural cercana, más pobre. Pero también se avizora la importancia creciente de los barrios suburbanos en tanto espacios de acumulación de riqueza y de oportunidades de acceso a la tierra urbana para los sectores sociales medios y bajos.

Palabras clave: distribución de la riqueza, desigualdad espacial, propiedad inmueble urbana, Buenos Aires.

The map of an unequal city. The spatial distribution of wealth in the city of Buenos Aires in 1839

Abstract

This article studies the spatial distribution of assets such as real state and business capital in the city of Buenos Aires in the mid-nineteenth century. Tax records constitute the principal documentary source; it provides an accurate snapshot of urban wealth and their owners. Mapping and spatial analysis tools are useful to observe the patterns of distribution. We

1 Una versión preliminar fue presentada en las X Jornadas Argentinas de Estudios de Población, Asociación de Estudios de Población de la Argentina, 2009. Este trabajo fue realizado dentro del proyecto ANPCyT-PICT 06-243, "El mapa de la desigualdad en la Argentina del siglo XIX: crecimiento y distribución de la riqueza y el ingreso".

2 Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani", Universidad de Buenos Aires. Correo electrónico: tomcavi@gmail.com

combine the variables of wealth (valuation and access of real property and commercial circuits) with other social and demographic variables, in order to differentiate economic areas in the city. Among the results of this research, we emphasize the existence of a classic pattern of distribution in which the rich center and the poorest suburban periphery feature a contrast. But we also perceive the growing importance of the suburbs as places of accumulation of wealth and opportunities of access to urban land for low and middle social sectors.

Key words: wealth distribution, spatial inequality, urban real property, Buenos Aires.

Fecha de recepción de originales: 03/06/2011

Fecha de aceptación para su publicación: 02/10/2011

El plano de una ciudad desigual. La distribución espacial de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires en 1839

El estudio de la distribución espacial de la riqueza o de los ingresos se propone analizar una dimensión de las desigualdades sociales entre áreas geográficas. A escala de las ciudades, así como la población, los delitos o las enfermedades se distribuyen en el espacio urbano de ciertas formas que es posible investigar, también existe un patrón espacial relacionado con la distribución de los recursos económicos.³

El objetivo de este trabajo es analizar la distribución espacial de la riqueza en la Buenos Aires *patricia*, la ciudad que emergió de las luchas independentistas del siglo XIX, la apertura plena al comercio atlántico y la nueva vinculación con la campaña circundante. La existencia de una fuente excepcionalmente útil, los registros del impuesto de la Contribución Directa levantados en 1839, permitirá elaborar un *plano* de la riqueza urbana en el cenit del régimen de Juan Manuel de Rosas. A través de herramientas cuantitativas y cartográficas, se indagará cómo se repartía esta riqueza -los activos económicos como bienes raíces o giro comercial- entre las diferentes áreas de la ciudad y cuáles pudieron haber sido los factores que moldearon las desigualdades entre esas zonas.

Este análisis se nutre de dos problemáticas vigentes de la historiografía

³ La indagación sobre las relaciones entre desigualdad y espacio al interior la ciudad moderna ha producido una bibliografía muy vasta en las ciencias sociales. En la historia latinoamericana estos temas se han estudiado sobre todo para las fases de modernización de finales del siglo XIX y el siglo XX; por ejemplo, véase para el primer período: Lear (1996) y Scobie (1977). En la historiografía colonial existe, empero, una preocupación por rastrear los antecedentes del proceso y por analizar los rasgos más tradicionales de la configuración socio-espacial de las ciudades ligados a barreras étnicas heredadas de la conquista, como señalan Socolow y Johnson (1981).

bonaerense y, a su vez, aspira a contribuir a su indagación.

Primero, se trata de una vía de ingreso al problema general de la desigualdad económica en este contexto histórico, temática que ha conocido un renovado interés en los últimos años. En el caso de la provincia de Buenos Aires y su ciudad capital, los historiadores han elaborado mediciones cuantitativas y explicaciones sobre este fenómeno (Johnson, 1998; Johnson y Frank, 2006; Gelman y Santilli, 2006a; Gelman, 2011; Guzmán, 2011).

Estos estudios han comenzado a revelar un proceso paralelo de fuerte acumulación de riqueza en la ciudad en las décadas centrales del siglo XIX y un aumento de la desigualdad en la distribución, aunque partiendo de niveles de inequidad que eran moderados en la década de 1830, tanto en términos absolutos como, sobre todo, en términos comparativos con otras ciudades de América en la misma época. Algunas hipótesis han sido propuestas para explicar esta trayectoria, sobre todo centradas en la evolución de la clase de propietarios urbanos más ricos, entre el duro impacto negativo de la guerra y la revolución y la reconstitución de las fortunas al calor de la expansión ganadera y comercial posterior. Una dificultad de estas explicaciones es que no se han considerado las condiciones bajo las cuales participaron en el reparto los sectores populares urbanos, esto es, aquellos habitantes que se situaban económica y socialmente fuera de la reducida elite.

Para contribuir a la resolución de estos interrogantes, resulta necesario avanzar hacia la descomposición analítica de la ciudad en su dimensión espacial. Pues partimos del supuesto de que la desigualdad espacial estaba relacionada con la desigualdad entre hogares y grupos sociales, y ambas con el despliegue de las actividades urbanas principales como la vivienda, el comercio y las manufacturas.

En segundo lugar, el análisis de la distribución espacial de la riqueza se relaciona estrechamente con los estudios de la historiografía urbana del período, que provenientes de diferentes campos temáticos han buscado vincular sociedad y espacio urbano. Estas investigaciones han venido a oxigenar un aspecto que estuvo mucho tiempo restringido a un relato descriptivo y costumbriista de la fisonomía urbana decimonónica.

El primer aporte provino de la historia social y la demografía histórica, las que recurrieron a las fuentes censales y a los métodos cuantitativos para abordar la evolución de las características vitales de la población y la estratificación social. En particular, se comenzó a estudiar estos fenómenos en su dimensión espacial, indagando cómo se inscribían en la geografía urbana (García Belsunce, 1976; Socolow y Johnson, 1980; Schuzman, 1988). El segundo aporte se insertó en el estudio de González Bernaldo (2000) sobre las

sociabilidades urbanas entre 1820 y 1860. Esta historiadora se preguntó por la implantación concreta en el espacio de estas sociabilidades —las vecinales, las modernas asociaciones socio-culturales, entre otras— y los cambios en el tiempo de sus patrones de localización. La tercera propuesta surgió desde la historia del urbanismo y la arquitectura de la mano de Aliata (1993; 2006). Su objetivo fue indagar el programa de transformación del espacio urbano gestado luego de 1821 desde la élite política porteña. Para ello propuso vincular los objetos clásicos de su disciplina con la renovada historia política y cultural.

Estos abordajes diversos ofrecen perspectivas metodológicas para investigar la dimensión espacial de los procesos históricos. La historiografía ha incorporado la atención hacia el espacio, en primer término preguntándose cuál era la inscripción en el territorio de los fenómenos que estudia. A su vez, aquellos dedicados clásicamente al espacio de la ciudad, como urbanistas y arquitectos, se han preocupado por dar un sentido histórico a sus estudios más formales. Sin embargo, la historia económica no ha tenido participación en estos intentos de pensar el espacio urbano porteño. Una ausencia que es más notoria cuando se recuerda el papel que la reflexión sobre las vinculaciones entre economía y espacio ha cumplido en el desarrollo de la historiografía agraria bonaerense. Por lo tanto, un estudio como el que encaramos puede contribuir a esta tarea, al tiempo que se recogen y ponen en juego hipótesis de esta historiografía urbana.

Este trabajo continúa con una revisión de las cualidades de la fuente documental utilizada. Luego analiza los patrones generales de la distribución espacial y en forma particularizada por zonas de la ciudad. Finalmente, cuantifica los cambios espaciales en la desigualdad al interior de cada zona.

Los registros urbanos de la Contribución Directa de 1839

Son conocidas las dificultades sobre las fuentes disponibles para este tipo de investigaciones en historia económica, en un contexto pre-estadístico y de escasez relativa de documentación agregada, como es el de las primeras décadas del siglo XIX. Gelman y Santilli (2006a) han rescatado entre las fuentes fiscales a los registros de la Contribución Directa de 1839 y han estudiado la confiabilidad de esta fuente en general y para la descripción de la riqueza rural en particular.⁴ Corresponde, entonces, determinar su validez para el mundo de la ciudad y para un estudio como el que proponemos.

En primer término, se destacan las condiciones históricas que motiva-

⁴ Contribución Directa, Ciudad de Buenos Aires. 1839. Sala III, 33-4-6, Archivo General de la Nación (en adelante AGN), Buenos Aires.

ron estos registros fiscales. La Contribución Directa (en adelante CD) era un impuesto sobre los patrimonios establecido en 1821, pero había tenido una aplicación que distaba de ser eficiente, tanto por vicios de formulación como por la resistencia de los contribuyentes (Gelman y Santilli, 2006b). A raíz de la conflictiva coyuntura durante el bloqueo francés del puerto, que minó las bases fiscales del Estado, Rosas y la Sala de Representantes reformaron la ley reguladora de la CD para aumentar la recaudación. Muchas insuficiencias fueron subsanadas y, sobre todo, se instruyó la confección por primera vez de la herramienta básica para el éxito fiscal: un censo de propietarios y propiedades, con sus respectivas valuaciones (*Registro Oficial*, 1839, pp. 33-40).

El registro fiscal efectivamente realizado en la ciudad en el segundo trimestre de 1839 ofrece un gran alcance respecto del universo poblacional.⁵ Los 7.126 contribuyentes con propiedades en la ciudad representaban el 11,3% de la población urbana y el 68,3% de los hogares (unidades censales) del padrón poblacional de 1838.⁶ Ofrece entonces una importante cobertura de los potenciales poseedores de riqueza (los jefes de hogar: los hombres adultos y libres o las mujeres viudas y jefas de familia), incluidos muchos pequeños y medianos propietarios.⁷ Respecto de la cobertura espacial, contamos con las listas completas para los once juzgados de paz de ciudad de aquellos años: Catedral Sur, Catedral Norte, San Miguel, Monserrat, Concepción, Socorro, San Pedro Telmo, San Nicolás, Piedad, Balvanera y Pilar. Como veremos, algunos eran plenamente urbanos, mientras que otros eran los distritos rurales del ejido.

En cuanto a la valuación de la riqueza, es preciso tener en cuenta los tipos específicos que estaban incluidos. La riqueza urbana, esto es, los activos netos asentados en la ciudad, estaba sujeta a gravamen bajo tres rubros: “giro comercial” (capital en pulperías, tiendas, etc.), “fábricas” (capital en talleres artesanales, panaderías, etc.) y “otros bienes” (el suelo urbano y sus mejoras). Cada uno presenta particularidades y requiere de estrategias distintas para medir la confiabilidad de la valuación. La hipótesis general que ha sido bien formulada por Hora (2007) es que el censo subestimaba el valor de los inmuebles y de la riqueza mercantil y artesanal, sobre todo a causa de una arraigada tradición fiscal que ponía el énfasis recaudador en los semovientes como el ganado.

5 El registro fiscal de la ciudad se localiza en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

6 Padrón Poblacional Provincia de Buenos Aires. 1838. Sala X, 25-2-4, AGN, Buenos Aires.

7 El censo, realizado “puerta por puerta”, no ofrece un recuento directo de todas las propiedades de un mismo contribuyente desperdigadas en la ciudad. Por ello se requiere un esfuerzo de unificación de los registros repetidos de un mismo contribuyente. Una tarea, como se puede imaginar, por demás riesgosa. De los 8.514 registros del censo llegamos a 7.126 contribuyentes unificados. Para el detalle de los criterios de unificación, véase Gelman y Santilli (2006a); Guzmán (2009).

Para ir despejando esta hipótesis, nos hemos concentrado en las valuaciones de los bienes inmuebles, rubro que constituía el 82% de la riqueza urbana. En una muestra de 400 inmuebles, hemos comparado su valuación fiscal con sus precios de compra-venta asentados en las escrituras protocolizadas de los años 1838-1839.⁸ Como resultado obtenemos que el valor fiscal era menor al de las escrituras en el 71% de los casos y con una diferencia promedio del 32%. Esta comparación confirma la hipótesis de la valuación por debajo de los precios de mercado como rasgo del sistema tributario, pero también que la distancia entre las tasaciones fiscales y las cotizaciones de mercado no es tan pronunciada como para desestimar la confiabilidad de los registros de la CD. Incluso no dejan de ser importantes los casos en los que los valores coinciden (12%) o aquellos en que los valores de la CD son más altos que los de las operaciones notariales (18% de los casos, con una diferencia promedio del 29% en los valores).

Si observamos los rubros del capital comercial y “fabril”, la cobertura que tenía el censo fiscal del universo de establecimientos parece de una magnitud sensata. Según la guía mercantil editada por J. M. M. Blondel en 1836, había en la ciudad un total de 1.470 negocios de todo tipo. En tanto, las listas de 1839 arrojan un total de 1.545 unidades fiscales que tributan por giro comercial y/o fábricas. Por otra parte, es razonable suponer que los bienes, mercaderías, créditos y deudas que componían estos rubros no estaban bien reflejados. No vamos a extender esta precaución a un intento de cálculo de los porcentajes de evasión, pero hay una manera de medir hasta qué punto el censo fiscal distorsiona el peso agregado de los tipos de riqueza e indirectamente también las valuaciones. Según el análisis de Johnson (2006, pp. 656-661) de los inventarios post-mortem, del total de la riqueza inventariada en 1830 a residentes de la ciudad, el 56% correspondía a bienes raíces urbanos y el 10% a bienes de producción y/o comercio. Estas categorías tenían entre sí una razón similar a la registrada por el fisco en 1839 (81,5% de la riqueza total en bienes raíces y el 18,5% restante, en giros y fábricas). Esta comparación es valiosa, porque es más probable encontrar en los inventarios una valuación del capital mercantil ajustada a la realidad.

En síntesis, podemos avalar la confiabilidad de esta fuente para la descripción de la riqueza urbana en 1839. Pasemos a desplegar el mapa que surge al preguntarse cómo se distribuía esa riqueza entre las distintas zonas de la ciudad.

⁸ Se identificaron 400 propiedades, de diverso tipo y ubicadas en diferentes zonas de la ciudad, involucradas en operaciones de compra-venta de los registros notariales n° 1, 2 y 3 del año 1838 y n° 1 y 2, del año 1839 (AGN) y que también aparecen censadas en los registros de la CD de 1839. Esta muestra representa el 6% del total de las propiedades que contribuyen en el rubro.

Distribución espacial de la riqueza urbana: patrones generales

Para analizar los patrones de la desigualdad espacial en la ciudad, usaremos dos unidades geográficas: los juzgados de paz y los cuarteles (Mapa nº 1). Ambas son divisiones territoriales de cuño administrativo y, por lo tanto, responden más a un plan de racionalización del Estado que al despliegue efectivo de los procesos económicos y sociales. El nivel de agregación diferente permitirá, en un juego de contraste, no naturalizar estas unidades y, además, será útil para precisar los patrones.

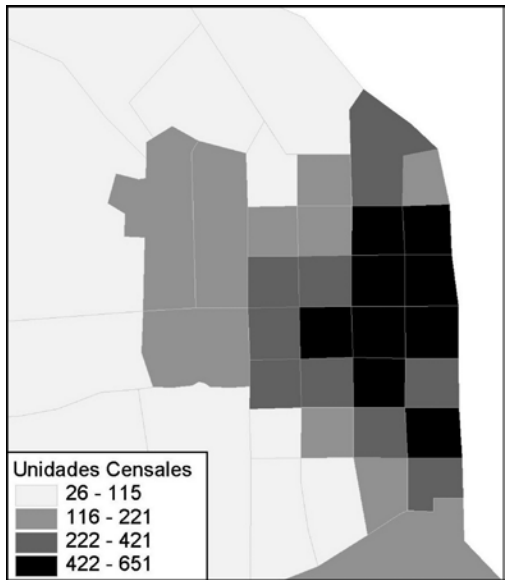
Mapa nº 1. Divisiones administrativas: Juzgados de Paz y Cuarteles. Ciudad de Buenos Aires, 1839.



Fuente: González Bernaldo
(2000, pp. 53)

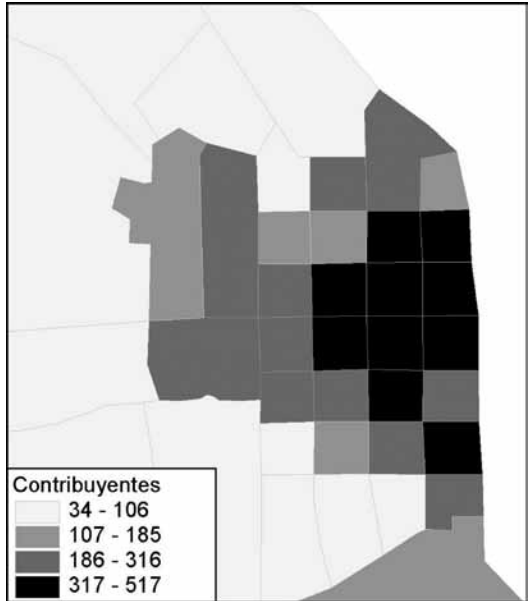
Los Mapas nº 2 a 5 nos ofrecen sendas imágenes de los contrastes espaciales en la distribución de la riqueza urbana. Un patrón clásico se dibuja. A medida que nos alejamos del núcleo histórico de la ciudad, representado por la plaza de la Victoria (actual Plaza de Mayo) y el eje de la calle Federación (actual Rivadavia), hacia los suburbios con edificación discontinua o más allá hacia la zona periurbana de quintas, van decreciendo las variables consideradas: la población, los montos totales de riqueza, la cantidad de contribuyentes, los promedios de riqueza por zona. También se percibe un cierto desequilibrio favorable al sur de la ciudad, en cuanto a la riqueza y a los contribuyentes.

Mapa nº 2. Distribución espacial de las Unidades Censales. 1836-1838.



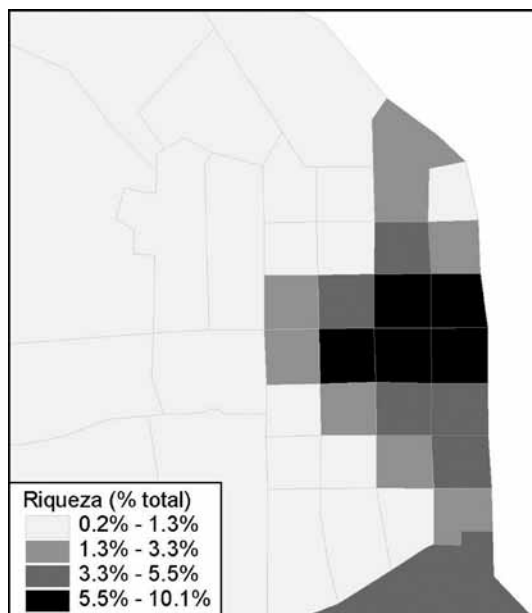
Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala X, 25-6-2 y 25-2-4, AGN, Buenos Aires.

Mapa nº 3. Distribución espacial de los Contribuyentes. 1839.



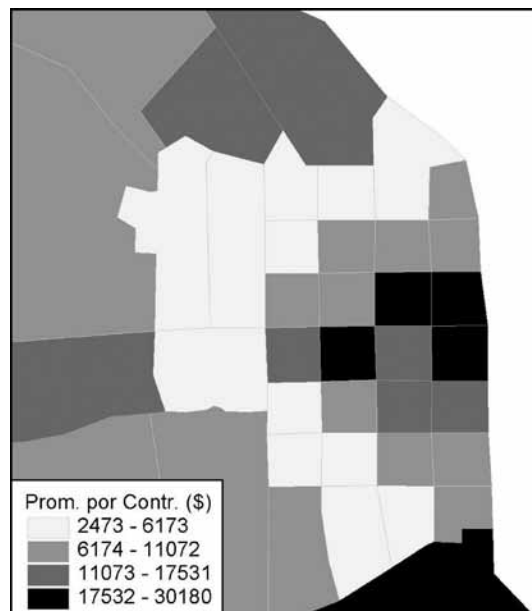
Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

Mapa nº 4. Distribución espacial de Riqueza (total por cuartel, en pesos papel).



Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

Mapa nº 5. Promedio de Riqueza por Contribuyente.

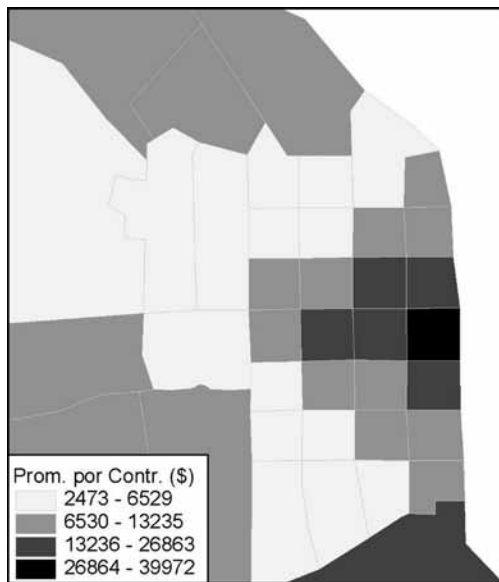


Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

Los mapas muestran además la existencia de núcleos secundarios contiguos pero fuera del centro, que se corresponden con puntos de fijación de la población en los barrios de los bordes del damero urbano, alrededor de las iglesias parroquiales y las plazas-mercados de San Nicolás, Socorro, Piedad, Monserrat, Concepción y San Telmo. Por otro lado, se observa que la riqueza decreciente se ve en parte interrumpida al llegar al anillo de cuarteles más alejados, área poco poblada pero que tenía promedios de riqueza por contribuyente de medios a altos.

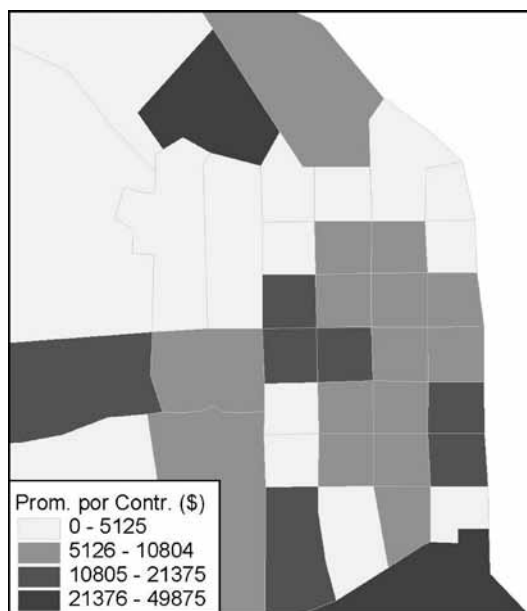
En cuanto a los patrones desagregados por rubros de tributación (Mapas nº 6 y 7), podemos advertir que en el caso de “otros bienes” (inmuebles) se repiten en buena medida los rasgos antedichos a causa del gran peso de este rubro en la composición de la riqueza. El giro comercial y de fábricas presentaba una heterogeneidad espacial similar a la del patrón general, aunque tenía patrones relativamente más localizados y descentrados, en los cuales algunos sectores de la periferia alcanzaban buenas posiciones, como en la zona sur, en el juzgado de San Telmo.

Mapa nº 6. Promedio de Riqueza en Bienes Raíces por Contribuyente.



Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

Mapa n° 7. Promedio de Riqueza en Giro comercial y Fábricas por Contribuyente.

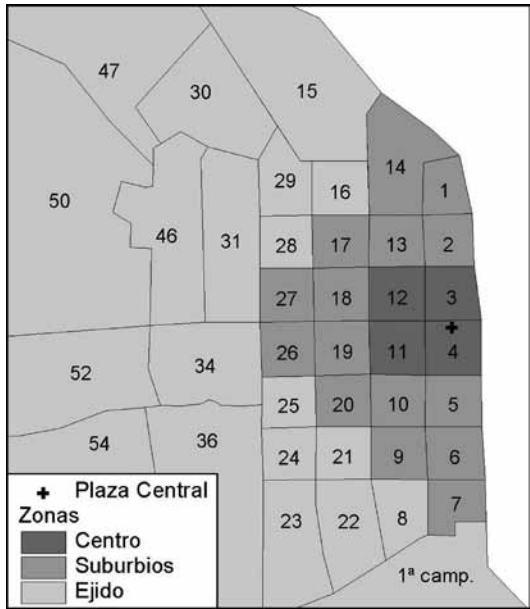


Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

El patrón de desigualdad espacial descrito se corresponde con la hipótesis elaborada por la bibliografía mencionada que reflexionó sobre las características del espacio urbano en este período. Ésta ha enunciado como principio de organización de la ciudad, la contraposición entre el núcleo urbano consolidado —sede de la administración, los negocios y área residencial de la élite— y la periferia suburbana y los alrededores rurales (habitados por sectores sociales medios y bajos, con una modesta cultura material y con funciones de servicios y abasto). Esta hipótesis recuperaba, por lo menos en parte, una dicotomía entre el “centro” y las “orillas” presente en las representaciones de la ciudad delineadas por miembros de la élite, políticos, viajeros o memorialistas. Por otra parte, aquel patrón era similar al que podía encontrarse en otras áreas urbanas contemporáneas de América, como Río de Janeiro (Frank, 2004).

El análisis espacial permite afinar estos patrones y mostrar sus factores subyacentes. Las disparidades de riquezas se vinculaban con el modo de ordenamiento económico del espacio urbano y con los paisajes sociales de cada zona. Para analizar mejor el cruce de estas variables, hemos seccionado a la ciudad en tres zonas: el *centro*, los *barrios suburbanos* o “de las orillas”, y el *ejido* o zona de quintas (Mapa n° 8).

Mapa nº 8. Las zonas de la ciudad.



Hemos privilegiado los criterios cuantitativos ligados a los niveles de riqueza urbana y a la densidad poblacional, aunque también hemos considerado criterios cualitativos presentes en la amplia bibliografía descriptiva de la ciudad.⁹ Los límites entre estas zonas eran naturalmente poco estrictos y a veces no se llevaban bien con las divisiones administrativas. Por ejemplo, el cuartel 19 aparece como una zona de transición, pues pertenecía al centro en términos de riqueza de acuerdo a la CD 1839, pero no era considerado del mismo modo en las descripciones de la ciudad o sólo lo era el área más cercana a la calle Federación. No es necesario que abundemos en ejemplos como éste, que derivan de la dificultad de seccionar una realidad fluida. Se nos permitirá cierta flexibilidad, pues el objetivo de esta zonificación es establecer algunas relaciones significativas para contextualizar los datos.

Las zonas de la ciudad: el centro

La zona más rica estaba conformada por los cuarteles cercanos a la

⁹ Sobre el escenario urbano porteño en este período, además de la bibliografía citada, véase Di Meglio (2007); Romero y Romero (1983).

plaza mayor, en los juzgados de paz de Catedral Sur, Catedral Norte y San Miguel. Estos juzgados acaparaban el 46% de la riqueza urbana y el 32% de las unidades fiscales. La riqueza diferencial de la zona se basaba en dos pilares: la intensa circulación mercantil y la valorización inmueble. Estos, a su vez, se relacionaban con algunas características distintivas del centro: era la zona de más antigua ocupación de la ciudad y la más densamente poblada y edificada, la que concentraba las funciones del poder político y cultural, contaba con los mejores servicios urbanos de la época (vías de tránsito, seguridad, esparcimiento, etc.) y era el barrio donde se congregaban las casas y la vida social de las familias de la élite provincial (Mansilla, 1955; Calzadilla, 1919; Hernando, 1973). La preeminente posición material y simbólica de esta zona era una herencia de la etapa virreinal, que luego de la Revolución se consolidó.

La concentración de la riqueza inmueble en el centro se observa bien en el Mapa nº 6. Los tres juzgados céntricos acumulaban el 48% de la riqueza en este rubro y el 28% de las unidades fiscales. También se revela la distancia entre la zona céntrica y el resto de la ciudad en cuanto a la valorización de los bienes raíces. En Catedral Sur los valores medios de las propiedades eran bastante más elevados que los de San Nicolás (dos veces y media) o Socorro (cuatro veces), no muy lejos de allí. Monserrat y Catedral Norte tenían la misma participación en el total de la riqueza inmueble, aunque el primero presentaba una mediana de \$3.500 frente a los \$14.000 del segundo. Además, los cuarteles céntricos se caracterizaban por la homogeneidad en torno de los altos valores promedios de los bienes raíces. La mayoría de las fincas superaba los \$10.000 y las de más de \$40.000 alcanzaban un volumen importante.

La notable valorización de este tipo de bienes puede explicarse por la existencia de un activo mercado inmobiliario, en el contexto de una zona consolidada en términos de edificación y apropiación legal de la tierra urbana. Un actor de peso en este mercado era la élite. Sus altos ingresos se aplicaron privilegiadamente en esa zona en forma de inversiones que permitieron, en primer término, la adquisición y las mejoras de las propias casas familiares. Asimismo, el centro se enfrentaba a un aumento relativo de la demanda de inmuebles como resultado del crecimiento de la población y de la actividad mercantil. La élite y una porción acomodada de los sectores medios al parecer dominaron la oferta de unidades de alquiler para vivienda y/o negocios, que eran requeridas por dueños y empleados de comercios y talleres, profesionales y miembros de la burocracia. Las inversiones en bienes raíces eran una parte sustancial de los patrimonios de los más ricos y se veían favorecidas pues la renta inmobiliaria habilitaba un ingreso relativamente estable, además de resultar ventajosa frente a las incertidumbres financieras y políticas (Garavaglia, 1999; Hora, 2005). La

demanda de locales comerciales era intensa: según los registros de la CD de 1839, en San Miguel el 87% de los contribuyentes por giro o fábrica alquilaban el edificio en el que trabajaban; en Catedral Norte eran el 80%. Parte de esta demanda era motorizada por los extranjeros, cuya presencia era más marcada en el centro (Goldberg, 1976, p. 93; Parish, 1838, p. 39).

La demanda de locales ya nos indica la importancia del centro como zona comercial. Asimismo, resulta significativa la participación del giro comercial en la riqueza total de la zona. Se destaca el cuartel 4 de Catedral Sur, inmediato al sur de la Plaza, distrito comercial por excelencia en cuanto a cantidad de establecimientos (14% del total de los contribuyentes) y monto del giro (12% de la riqueza comercial de la ciudad). Por otra parte, la principal zona de concentración de capital de “fábricas” se encontraba en San Miguel. Este juzgado concentraba poco más de un tercio de la riqueza en este rubro y el 42% de los contribuyentes.

Un amplio conjunto de comercios y talleres ligados a la provisión de la demanda local, tanto en ramos generales como en negocios más especializados, se agolpaba en el centro aprovechando la densidad poblacional, la circulación de personas o la calidad de la clientela. Por las calles Federación, Victoria y Perú, se sucedían las tiendas “de tono” y los talleres que aprovisionaban a la clase pudiente. Las pulperías y las zapaterías alcanzaban allí su máxima densidad de localización, de lo que se desprendía una intensa competencia (Mayo, 2000). Rasgos claves del sistema comercial céntrico eran la cantidad de contribuyentes y los montos promedios de capital que manejaban. Los juzgados del centro congregaban al 50% de los contribuyentes por giro comercial de la ciudad, pero sólo el 39% de la riqueza. Se observa en los mapas que en el centro los promedios por contribuyente en estos rubros eran relativamente más bajos que los de algunos cuarteles de los suburbios y el ejido, en los que se instalaban unos pocos establecimientos comerciales o “fabriles” con grandes volúmenes de capital.

Los barrios suburbanos

Al salir del núcleo céntrico hacia la periferia se encontraban los barrios “de las orillas”. El fuerte empuje demográfico de las últimas décadas del siglo XVIII había permitido el crecimiento en densidad y edificación del centro y, al mismo tiempo, en el borde de la trama urbana habían ido surgiendo nuevas áreas pobladas alrededor de alguna iglesia, mercado o camino importante, o por la simple expansión sobre espacios contiguos al núcleo original. Así hicieron su aparición los barrios de los suburbios, que comprendían buena parte

de los juzgados de paz de Monserrat, Concepción, San Telmo, Piedad, San Nicolás y Socorro. La ciudad estaba creciendo hacia esa zona y, por ende, allí el paisaje social se caracterizaba por una gran diversidad. Podían observarse áreas densamente pobladas, con cuadras de edificación continua, pero a poco de caminar, aparecían manzanas con unas pocas viviendas, empezaba a desorganizarse el damero, se veían quintas y se destacaban los “huecos” con grandes baldíos. Era una zona en general más pobre que el centro, pero no estaba uniformemente relegada. Heterogeneidad, expansión y, hasta cierto punto, oportunidades, eran también características comunes de los suburbios.

La consolidación urbana en los perímetros fue más lenta, por lo menos hasta las primeras décadas del siglo XIX cuando parece haberse acelerado el desarrollo de estas áreas (Johnson y Socolow, 1980; García Belsunce, 1976, pp. 57-68). Aunque no hay estudios sistemáticos y de largo plazo sobre la distribución espacial de la población porteña, algunos datos de los padrones indican que hubo un fuerte incremento poblacional en la periferia. Mientras la tasa de crecimiento inter-censal anual de la ciudad entre 1810 y 1838 fue del 1,5%, algunos cuarteles crecieron más aceleradamente, por ejemplo, el cuartel 6 (San Telmo) al 1,93%, el cuartel 19 (Monserrat) al 2,5%, o el cuartel 26 (Piedad) al 2,3%.¹⁰ Entre 1836 y 1855, las parroquias que más aumentaron su población fueron Monserrat, Pilar, San Telmo y Balvanera (González Bernaldo, 2000, p. 198). Tanto la migración constante procedente de las provincias interiores, como la movilidad espacial de los habitantes ya afincados en la ciudad, ayudaron a esta expansión de los distritos suburbanos.

El crecimiento de la población se reflejó en el desarrollo edilicio extensivo de la ciudad. Aliata (1993) analizó el crecimiento de la edificación privada y el trazado de calles durante los años de 1820, que se concentró en el área oeste, en los alrededores de la iglesia parroquial de San Telmo y en el Retiro. Una expansión similar pudo haberse verificado en la década siguiente, por lo menos durante los primeros años de relativa estabilidad macroeconómica. En la CD de 1839, este desarrollo aparece indicado por la cantidad de contribuyentes en el rubro de bienes raíces en los suburbios *versus* el centro: los cuarteles del centro tenían el 28% del total de los contribuyentes, mientras que los suburbios concentraban el 42%. Sin embargo, es claro que hacia la periferia lo que imperaba era la menor valorización de los inmuebles, que además se volvía más heterogénea respecto a los promedios. En estos cuarteles, alrededor del 72% de los inmuebles valían menos de \$10.000 (esta categoría comprendía el 36% de la riqueza inmueble de esa zona).

¹⁰ Elaboración propia sobre datos de Moreno y Mateo (1997); Di Meglio (2007, pp. 50-73).

Estas características se relacionaban con los tipos de inmuebles y con los grupos sociales que habitaban esos barrios. En efecto, los actores principales de esta expansión suburbana parecen haber sido los sectores populares y medios, atraídos por la posibilidad de conseguir tierra urbana a bajo precio (Aliata, 1993, pp. 72-80). Un ejemplo bien estudiado es el de los denominados “barrios del tambor”, espacios de las parroquias de Monserrat, Concepción y San Nicolás donde se agrupaban casas, terrenos y sitios de reunión que eran propiedad de los afroporteños libres (Goldberg, 1976, pp. 91-95; Rosal, 2009). Los bajos ingresos de estos sectores sociales se correspondían con el paisaje habitacional de la periferia popular, que comprendía unos tipos de viviendas distintos de la casona de varios patios y con subdivisiones para alquiler que se encontraba en el centro. Había casas tipo “chorizo” en un lote más reducido, para un núcleo familiar no tan numeroso y de menores recursos económicos. Los ranchos, con techo de paja y paredes de adobe, eran habituales en estos barrios, con más de una unidad de rancho por lote (Aliata, 1993, pp. 81-88).

El comercio fue un importante articulador de la ocupación de los suburbios. El considerable porcentaje del giro comercial en la composición de la riqueza de estos juzgados-especialmente los del sur y el oeste-, que alcanzaba casi el 30% en la Piedad, muestra el empuje que esta actividad generaba, retroalimentado con la expansión poblacional.¹¹ Por un lado, se desplegaba una estructura comercial destinada a la provisión de la clientela barrial, como en el centro, pero a un nivel más modesto. Sin embargo, el mayor volumen de giro comercial estaba asociado al circuito de comercialización de los productos agrarios, especialmente para la exportación. Estos barrios estaban atravesados por los caminos que venían de la campaña y del interior del país. Había importantes mercados en esta zona, donde estacionaban las tropas de carretas, se ubicaban barracas y depósitos y se negociaba con los productos del país: las plazas de Lorea, Monserrat y Concepción, el bajo del Retiro o la plaza del Comercio. Las diferencias de capitales en giro manejados en este circuito con respecto a los comercios barriales eran notorias: mientras los capitales promedio de las pulperías oscilaban entre \$2.900 y \$5.900 según el juzgado, las barracas tenían promedios cercanos a los \$39.000.

La vitalidad de este circuito exportador tuvo varios efectos en la distribución de la riqueza, como veremos más adelante, pero en este punto es preciso destacar que incidió en la desconcentración espacial de la riqueza comercial y contribuyó a la configuración de los barrios suburbanos. Atraídos por este pujante circuito, en los alrededores de los espacios de mercado se asentaban

¹¹ Donde los circuitos mercantiles no tenían una influencia marcada en la ocupación del espacio era en San Nicolás y Socorro; eran juzgados con un perfil residencial y sólo una sumaria dotación de comercios minoristas, como pulperías.

aquellos que buscaban ejercer un oficio o un comercio modesto, aquellos que se incorporaban al sector del transporte, los que podían aprovechar la demanda de jornaleros y peones o los que encaraban la producción de quintas y huertas. El crecimiento poblacional y la actividad mercantil dinamizaron la formación de núcleos urbanos secundarios en estos barrios, como hemos mencionado, cuya importancia relativa aparece en nuestros mapas indicada por la riqueza patrimonial y la densidad de contribuyentes en algunos cuarteles “de las orillas”.

El ejido

Más allá de los barrios poblados de los suburbios la cuadrícula se desdibujaba, reemplazada por las sendas que atravesaban terrenos cultivados y descampados. Fuera de los caminos principales, donde se agrupaban algunas edificaciones, se dispersaban las casas o ranchos, ubicados en medio de solares o quintas encuadradas por cercos de aloe o tunas. Este paisaje caracterizaba a los juzgados de Balvanera y Pilar y a las zonas rurales de San Telmo, Monserrat, Concepción y partes de Piedad y Socorro. La zona de *extramuros* o del *ejido* formaba una unidad con la parte urbanizada de la ciudad, tanto en lo político-administrativo como en lo económico, debido a su función de abasto de alimentos frescos y combustible (forraje y leña) y por el emplazamiento de algunos servicios importantes de la vida urbana, como el cementerio, los mataderos y los corrales, y algunos mercados concentradores de frutos del país.

Los mapas de la CD de 1839 muestran que en esta zona de los alrededores de la ciudad, si bien estaba menos densamente poblada y era más pobre que el resto, se encontraban espacios con activos valiosos ya sea en unidades productivas asociadas al abasto, como las quintas de Pilar, o en unidades con importante giro comercial como las barracas y depósitos del cuartel 1° de campaña, ubicado al sur de la ciudad, a orillas del Riachuelo, en el juzgado de San Telmo. Estos activos impulsaban hacia arriba los promedios por contribuyente de algunas áreas, lo que era, como hemos señalado, distintivo en el anillo de cuarteles más alejados del centro.

Concentrándonos ahora en los inmuebles, se observa que era significativa la diversidad. El juzgado de Pilar, por ejemplo, exhibía un alto promedio de riqueza inmueble (\$7.589) en relación con la cantidad de contribuyentes (241), lo que señala la existencia de algunas propiedades bien valuadas. Pero una mediana más modesta (\$2.500) y el elevado coeficiente de variación (2,15; cuando el promedio de la ciudad era 1,53) indican que había una mayoría de pequeños contribuyentes. En el cuartel 15, la zona cercana al cementerio de

la Recoleta, las propiedades de más de \$40.000 constituían el 6% del total pero poseían el 47% de la riqueza del cuartel, mientras que las de menos de \$5.000 eran el 60% y comprendían sólo el 10% de la riqueza. Se sabe que las formas de tenencia de la tierra en el mundo de las quintas combinaban las propiedades bien capitalizadas, arrendadas *in toto* o fraccionadas en unidades de explotación menores, con un espectro variado de pequeños propietarios y ocupantes de tierras sin títulos (Fradkin, 1999). Entre las primeras se contaban las que eran propiedad de las familias de la élite que invertían en ellas no sólo para captar una renta, sino también porque las usaban como lugares de recreo. Los valores que podían alcanzar estas grandes quintas, de uso intensivo del suelo, llegaban a competir con los inmuebles urbanos más costosos. En Pilar, se situaban algunas como la de Francisco del Sar (\$60.000), con su corredor sobre la barranca del río, sus numerosas piezas, sus olivares... O las de Juan Martín de Pueyrredón (\$100.000) o del comerciante Manuel Arrotea (\$50.000). A su lado, pululaban pequeñas posesiones de quinteros, a veces asentados irregularmente sobre el bajo del río (Gálvez, 1942, p. 168; Mc Cann, 1985, p. 132).

Había otras áreas del ejido donde las modestas propiedades eran las predominantes. Se dibuja en los mapas un anillo de cuarteles, los más pobres de la ciudad, que se ubicaban a continuación de los barrios suburbanos, especialmente hacia el noroeste y el suroeste. Al parecer se trataba de una franja poco desarrollada en términos productivos, con muy humildes quintas, huertas, ranchos y extensos baldíos. A pesar de su cercanía a la trama urbana no fue alcanzada por la expansión edilicia de aquellos años, pues tenía una cota de altura menor, lo que la hacía menos preferible para el asentamiento. En estos cuarteles en promedio un 83% de los inmuebles tenía valores de \$5.000 o menos, y esta categoría comprendía el 43% de la riqueza. Las propiedades de más de \$40.000 pesaban poco, aunque las medianas entre \$10.000 y \$40.000 representaban el 8% de los contribuyentes y acaparaban el 36% de la riqueza. Además de estar caracterizados por los más bajos valores de los bienes raíces, estos cuarteles parecían estar al margen de los circuitos comerciales y no contaban con barracas o depósitos, que hubiesen elevado la riqueza zonal.

En efecto, como hemos mencionado, la implantación espacial del giro comercial, específicamente el ligado al circuito agro-exportador, era un factor muy importante en la definición de la riqueza relativa de algunas áreas dentro del ejido y de éste frente al resto de la ciudad; de manera similar a lo que hemos visto en algunos barrios de los suburbios.

El caso más notable por su magnitud es el del cuartel 1° de campaña, que comprendía las áreas conocidas como Barracas y La Boca y era el de mayor riqueza por contribuyente de toda la ciudad, debido al gran volumen de

los activos en giro (componían el 65% de la riqueza del cuartel). Cruzaba a este cuartel el eje de comunicación que se dirigía a la zona más dinámica de la provincia: la campaña sur. El área se desarrolló en torno de las actividades comerciales e industriales de acopio y tratamiento de los productos de la campaña, como saladeros y barracas para el almacenamiento de cueros (Isabelle, 2001, p. 138; Mac Cann, 1985, p. 158; Brown, 1976, pp. 618-619). La actividad creciente alentó la radicación de población: la aldea de Barracas contaba con pequeños comercios y alojaba a un heterogéneo conjunto de viviendas humildes. En la Vuelta de Rocha, se formó un puerto donde los barcos de cabotaje descargaban los productos del interior que entraban por vía fluvial y desde allí partían las balandras con mercaderías de exportación hacia los navíos fondeados en la rada exterior.

Este punto neurálgico del tráfico comercial se caracterizaba por contar con una riqueza en giro acumulada en pocas unidades de alto valor, las barracas. Los montos individuales de estos establecimientos, fueran por giro o por el valor del terreno, eran los más elevados considerando todo el censo fiscal. Este giro estaba en manos de un reducido grupo de grandes comerciantes, la mayoría de ellos extranjeros, dedicados a la comercialización de los productos de la campaña en el mercado atlántico y a la importación de manufacturas (Reber, 1979; Gelman y Santilli, 2006a). Se encontraban entre los contribuyentes de la zona, nombres como Tomás Armstrong, Bunge, Hutz y Cía., Farlane y Macalister, Hayes y Cía., Juan Jacobo Klick, Alejandro y Raimundo Mackinley, Zimmerman y Cía., Juan Souza Monteiro... Es interesante contrastar la concentración en este emporio comercial a orillas del Riachuelo con el panorama descrito en el centro, donde no faltaban algunos grandes capitales en tiendas y otros negocios de lujo, pero que en general tenía un sistema comercial más diverso y un promedio de capital comercial por contribuyente que era casi un tercio menor al de San Telmo.

El peso de algunos capitales ligados al comercio exterior también puede observarse en las otras zonas del ejido que estaban en las vías de entrada de las tropas de carretas que venían desde la campaña. En el caso de Pilar, el altísimo promedio de giro (\$32.667) estaba netamente influido por la barraca de Bunge, Hutz y Cía. (\$340.000), ubicada en el cuartel 30, que acaparaba el 80% de la riqueza comercial del juzgado (había sólo 12 contribuyentes en este rubro). La mediana de \$1.500 es indicativa de una estructura comercial más humilde compuesta probablemente por pulperías.

Con una lógica similar, encontramos que en las zonas más periféricas tendían a ubicarse los establecimientos "fabriles" con más capital, dedicados a la elaboración de derivados agropecuarios, como los saladeros, las graserías,

las fábricas de velas o panificados. En esta ubicación primaban el contacto directo con las materias primas, la búsqueda de espacio para ubicar equipos y empleados y la baratura de los terrenos. Además, las reglamentaciones de policía buscaron expulsar hacia los márgenes a varios tipos de establecimientos considerados “malsanos” para la higiene pública, como las atahonas.¹² Por ejemplo, encontramos censados: al borde del Riachuelo, a los saladeros de Cambaceres & Cía. y Larrea & Cía.; en la zona rural de Monserrat, la jabonería del español Domingo Rodríguez, que según un viajero era un establecimiento instalado “sobre el mismo pie que los de Europa” (Isabelle, 2001, p. 137); en Pilar, la fábrica de velas de Debaise y Hermano; en Balvanera, la harinera y panadería de Pedro Almagro, la fábrica de cerveza de Enrique Nuholi o la fábrica de fideos de Manuel Molinares. Los hornos u obrajes de cocer ladrillos eran otro tipo de actividad que también tributaba en estas zonas, pues era frecuente encontrarlos en las quintas más grandes.

Cambios espaciales en la desigualdad de riquezas

En esta sección buscamos comparar las zonas de la ciudad ahora en torno de indicadores que resuman la distribución de los recursos económicos al interior de cada uno de los juzgados de paz.

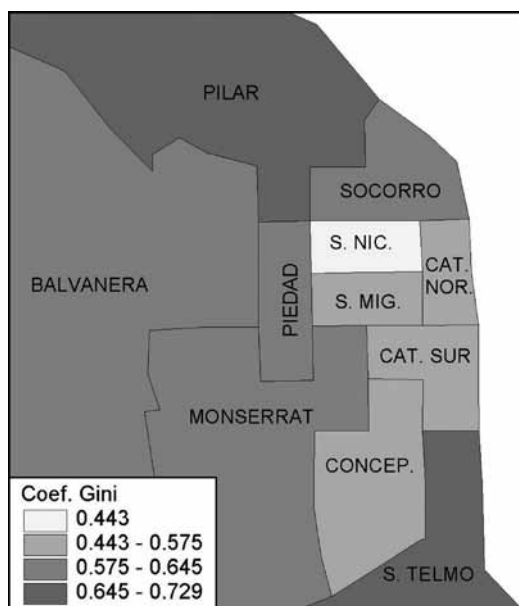
Algunas advertencias tienen que ser hechas acerca de las posibilidades de este análisis. Primero calculamos la desigualdad sólo entre los contribuyentes, y luego, entre el total de hogares de cada juzgado; se buscó incorporar a los que no aparecían censados en la CD de 1839 y, por lo tanto, se consideraban “sin riqueza”. Pero, debido a que no se consigna el lugar de residencia principal de los contribuyentes, no podemos diferenciar en cada juzgado a los residentes de los no residentes. Es decir, hay una porción de contribuyentes que tienen bienes en un juzgado pero residen en otro. Por lo tanto, no es totalmente correcto comparar en forma directa la cantidad de contribuyentes con la cantidad de unidades censales del padrón de 1838 (nuestra variable observable para acercarnos a la cantidad de hogares), pues existe la posibilidad de sobrestimar el porcentaje de poseedores de riqueza sobre la población del juzgado. Hemos hecho, sin embargo, un ejercicio para aproximar el grado de sobrestimación, que no parecería modificar en esencia los resultados que van aquí a presentarse.¹³

12 Sobre la industria de la época y las reglamentaciones estatales, ver Montoya (1971), Nicolau (1975), Mariluz Urquijo (2002), Aliata (2006).

13 El ejercicio consiste en calcular un *rango* de posibilidades para *el porcentaje de individuos con riqueza* entre los residentes de un juzgado. La proporción entre contribuyentes y unidades censales, con la que se trabajó, representa el techo

Con estas precauciones, puede observarse entonces que, con respecto a los contribuyentes (Mapa n° 9), en general los juzgados periféricos eran más desiguales en su interior que los céntricos.

Mapa n° 9. Desigualdad en la distribución de riqueza entre contribuyentes.



Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

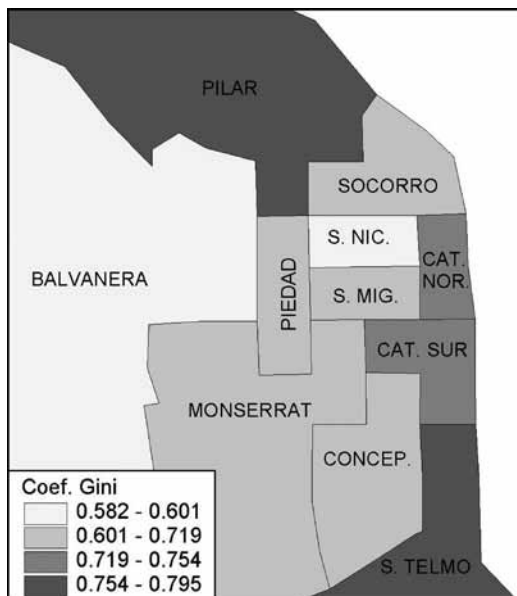
Considerando el total de unidades censales (Mapa n° 10), se aprecia una agudización de los índices de desigualdad. Los valores se vuelven más uniformes; la mayoría de los coeficientes Gini no sale de un cierto rango alrededor de 0,7.¹⁴ Se observan algunos cambios importantes en las posiciones de los diferentes juzgados. Entre ellos, la mayor desigualdad que presentan los juzgados céntricos de Catedral Norte y Sur, por la mayor presencia de hogares

máximo dentro de aquel rango: refleja la situación en la que todos los contribuyentes de un juzgado son *también* residentes. Para calcular el piso mínimo computamos cuántos contribuyentes tienen al menos una propiedad más en otros juzgados. Si todo este conjunto fuera *no residente* tendríamos el mínimo requerido dentro del rango. Obtenemos que en la zona céntrica hay un porcentaje superior al promedio de contribuyentes con bienes en otros juzgados; la mayoría de ellos se puede suponer que residen allí pero tienen activos en otras partes de la ciudad (Catedral Norte, 16%; Catedral Sur, 13%; San Miguel, 14%). En los suburbios, en tanto, no hay unos porcentajes que, supuesto el escenario mínimo, cambien radicalmente la situación descrita en los mapas (San Nicolás y San Telmo, 11%; Pilar, 10%; Concepción, 9%; Socorro, 8%; Monserrat y Piedad, 7%; Balvanera, 5%). Por lo tanto, si bien es un ejercicio aproximativo, se puede tener un poco más de confianza en que los patrones son acertados.

14 El coeficiente de Gini es un indicador de la desigualdad de la distribución de una variable entre una población. Sus límites son 0 (todos los individuos tienen la misma porción) y 1 (un individuo acapara todo lo distribuido).

sin riqueza. También Concepción, por las mismas razones, se coloca entre los más desiguales. En cambio, Monserrat, Piedad y Socorro, los suburbios más poblados, mantienen una alta desigualdad interna pero tienen una mejor posición relativa. En el primero de éstos, es notable la proporción de contribuyentes sobre el universo de los jefes de hogar. Pilar y San Telmo, en un extremo, y San Nicolás, en el otro, reiteran sus posiciones.

Mapa n° 10. Desigualdad en la distribución de riqueza entre hogares.



Fuente: Elaboración propia sobre datos extraídos en documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN, Buenos Aires.

Se puede intentar explicar estas evidencias si reunimos una serie de ideas ya sugeridas en parte antes e incorporamos nuevos datos. En primer término, sobre estos patrones influían las formas de ocupación social del espacio urbano y en especial el acceso a la propiedad inmueble. Se propone como indicador de este fenómeno la comparación entre la cantidad de propietarios de bienes raíces y la población total por juzgado (Cuadro n° 1). Aquí se aplican también las advertencias hechas sobre las posibilidades de sobrestimar la proporción de poseedores de riquezas al comparar la cantidad de contribuyentes con el total de hogares residentes en un juzgado.

Cuadro n° 1. Población y propietarios de bienes inmuebles por juzgado de paz.
Ciudad de Buenos Aires, 1839.

Juzgado de Paz	Habitantes	Unidades Censales (UC)	Contribuyentes	% Contr./Hab.	% Contr./UC
Balvanera	2.848	485	530	19	(a)
Piedad	4.032	776	526	13	68
Montserrat	9.764	1.585	1.196	12	75
San Nicolás	4.337	744	520	12	70
Pilar	2.027	333	241	12	72
Socorro	4.819	779	546	11	70
Concepción	6.941	1.201	739	11	62
San Telmo	5.108	901	542	11	60
San Miguel	6.490	1.072	576	9	54
Catedral Norte	6.575	1.011	455	7	45
Catedral Sur	10.017	1.541	594	6	39
Ciudad (Total)	62.958	10.428	6.183	10	59

Fuente: Elaboración propia sobre documentación localizada en Sala III, 33-4-6, AGN; Habitantes y Unidades Censales: Padrón de 1838, Sala X, 25-6-2, AGN; Padrón de 1836 para los juzgados faltantes en el de 1838, Socorro y Pilar, Sala X, 25-2-4, AGN, Buenos Aires.

Los juzgados de los suburbios presentan un acceso a la propiedad que supera el 60% de los hogares, mientras que en el centro este indicador disminuye hasta llegar al 39% en Catedral Sur. La concentración de la propiedad en la zona céntrica se evidencia no tanto entre los propietarios sino más bien al considerar el universo de los hogares. En efecto, la desigualdad entre contribuyentes era moderada. Pero los altos valores de la zona restringían las posibilidades de acceso a la propiedad para las familias de menores ingresos, y acrecentaban las fortunas de los propietarios y rentistas. Una importante porción de los vecinos debía recurrir a los contratos de alquiler para ocupar una vivienda o comercio. Así, la tierra urbana céntrica se configuraba como un vector que aumentaba la desigualdad espacial y social.

En los suburbios, en cambio, fundamentalmente en los ubicados en contigüidad al centro, si existía una cercanía tan destacada entre la cantidad de jefes de hogar y de propietarios de bienes inmuebles, lo que se supone es que en estas zonas buena parte de la población vivía en casas propias. Estas zo-

nas periféricas estaban en crecimiento y en ellas parece haber funcionado una combinación virtuosa de una demanda constante por la movilidad espacial de la población de recursos más modestos, con unos bajos costos de entrada a la tierra y la construcción. La existencia de una amplia capa de propietarios modestos de un terreno, rancho o casa, explica por qué la desigualdad no empeora significativamente cuando se considera al universo de hogares. Sin embargo, el acceso masivo a los bienes raíces no garantizaba índices de desigualdad necesariamente bajos y uniformes. Las zonas periféricas, con menor antigüedad de asentamiento, tenían una mayor diversidad de situaciones socio-económicas, lo que daba por resultado diferentes niveles de mejoras hacia la propiedad, desde ranchos modestísimos a sólidas y muy valiosas quintas.

También en los niveles altos de desigualdad observados en los suburbios incidían los grandes capitales comerciales concentrados, vinculados al circuito de exportación pecuaria. Era el caso de San Telmo y Pilar, pero también de Monserrat y Piedad, todos espacios, como se ha visto, donde se movilizaba un importante giro en barracas. En un paisaje relativamente más pobre, estos núcleos de acumulación, a la vez que motorizaban el crecimiento de riqueza, podían llevar a una mayor desigualdad. La excepción que confirma la regla es San Nicolás, el juzgado menos desigual, en el cual el peso de la propiedad comercial era muy pequeño y exhibía una distribución relativamente pareja de la propiedad raíz. En consecuencia, la forma del entramado comercial debió jugar un papel en la configuración espacial de la desigualdad. En el centro, la proliferación de comercios y talleres en la zona más densamente poblada de la ciudad actuaba morigerando, así fuese en parte, la tendencia a la concentración que provenía de las formas de acceso a la propiedad raíz. Esto en parte, pues si bien era indudable el peso que el pequeño comercio tenía en estas zonas, también era esperable encontrar elevados giros en los almacenes y tiendas que manejaban el comercio local.

Conclusiones

Dos factores han articulado privilegiadamente este análisis exploratorio de los patrones espaciales de la distribución de la riqueza urbana en 1839: la valorización y acceso a la tierra urbana y la implantación espacial de los circuitos comerciales, que se corresponden con las funciones predominantes de la capital mercantil y residencial que era Buenos Aires desde la colonia tardía. Hemos tratado de conjugar estas *capas* en un estudio por grandes zonas de la ciudad, para combinarlas con otros factores como la densidad poblacional, la antigüedad de ocupación, las actividades económicas predominantes y los

grupos sociales que las habitaban, de manera tal de responder dónde y por qué allí se presentaban fenómenos de riqueza.

De los rasgos estudiados, nos interesa destacar la posición de los barrios de los suburbios en la distribución espacial de la riqueza urbana, por la posibilidad que ofrece de reflexionar sobre los interrogantes que mencionamos al comenzar este trabajo. Nuestra hipótesis es que si las disparidades entre centro y periferia traducían la brecha entre la élite más rica y el resto de los hogares, las características descritas sobre los suburbios indicaban la participación no siempre desfavorable de los sectores bajos y medios de la sociedad urbana porteña en el reparto de la riqueza. La existencia de focos urbanos secundarios en estos barrios y los niveles de acceso a la propiedad raíz, así fuera de bienes de muy modesto valor, habrían sostenido una distribución menos desigual en la ciudad, al reproducir y ampliar la cantidad de pequeños y medianos poseedores de riqueza. Esta hipótesis busca enlazar la desigualdad espacial con la desigualdad económica entre los hogares de la ciudad.

La expansión hacia las orillas formó parte de un movimiento secular de la estructura urbana, que ha sido bien estudiado sobre todo para la segunda mitad del siglo XIX, por sus conexiones con la inmigración y el acelerado cambio social (Scobie, 1977). En el caso de la *ciudad criolla* de comienzos de siglo, recién comenzamos a entrever las causas de esta expansión, sus modalidades concretas y sus efectos sociales y espaciales. No cabe duda de que una ampliación de estos temas requerirá una mayor interrelación entre la desigualdad económica y las variables demográficas, en el marco de un estudio diacrónico. Nuevas investigaciones deberán analizar el tamaño de los hogares o los movimientos de población hacia y dentro del área urbana, y su vinculación con las condiciones de vida en las diferentes partes de la ciudad, en particular con las estrategias y trayectorias de acceso a la tierra urbana. Son temas que permitirán comprender mejor las modalidades históricas de la desigualdad económica entre la población porteña.

Referencias bibliográficas

- ALIATA, F. (1993). Edilicia privada y crecimiento urbano en el Buenos Aires posrevolucionario, 1824-1827. *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"*, 3ª serie (7), 59-92.
- ALIATA, F. (2006). *La ciudad regular: Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires posrevolucionario, 1821-1835*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes-Prometeo 3010.
- BLONDEL, J. M. M. (1836). *Guía de la ciudad y almanaque de comercio de*

- Buenos Aires para el año de 1836*. Buenos Aires: Imprenta del Estado.
- BROWN, J. (1976). Dynamics and Autonomy of a Traditional Marketing System: Buenos Aires, 1810-1860. *Hispanic American Historical Review*, 56 (4), 605-629.
- CALZADILLA, S. (1919). *Las beldades de mi tiempo*. Buenos Aires: Casa Vaccaro. (La Cultura Argentina). (Obra original publicada en 1891).
- DI MEGLIO, G. (2007). *Viva el bajo pueblo! : la plebe urbana de Buenos Aires y la política entre la Revolución de Mayo y el rosismo (1810-1829)*. Buenos Aires: Prometeo.
- GÁLVEZ, V. pseud. de V. G. Quesada. (1942). *Memorias de un viejo: escenas de costumbres de la República Argentina*. Buenos Aires: Solar-Hachette. (Obra original publicada en 1889).
- GARAVAGLIA, J. C. (1999). Patrones de inversión y 'élite económica dominante': los empresarios rurales en la pampa bonaerense a mediados del siglo XIX. En J. Gelman, J. C. Garavaglia, y B. Zeberio (Eds.), *Expansión capitalista y transformaciones regionales: relaciones sociales y empresas agrarias en la Argentina del siglo XIX*. Buenos Aires: La Colmena y Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires.
- GARCÍA BELSUNCE, C. (Ed.) (1976). *Buenos Aires. Su gente, 1800-1830*. Buenos Aires: Emecé.
- GELMAN, J. (Ed.) (2011). *El mapa de la desigualdad en la Argentina del siglo XIX*. Rosario: Prohistoria.
- GELMAN, J. y Santilli, D. (2006a). *Historia del capitalismo agrario pampeano: De Rivadavia a Rosas: Desigualdad y crecimiento económico*, t. 3. Buenos Aires: Siglo XXI.
- GELMAN, J. y SANTILI, D. (2006b). Entre la eficiencia y la equidad. Los desafíos de la reforma fiscal en Buenos Aires. Primera mitad del siglo XIX. *Revista de Historia Económica*, 24 (3), 491-520.
- GOBIERNO DE BUENOS AIRES. (1839). *Registro Oficial del Gobierno de Buenos Aires*. Buenos Aires: Imprenta del Estado.
- GOLDBERG, M. (1976). La población negra y mulata de la ciudad de Buenos Aires, 1810-1840. *Desarrollo Económico*, 16 (61), 75-99.
- GONZÁLEZ BERNALDO, P. (2000). *Civilidad y política en los orígenes de la nación argentina: las sociabilidades en Buenos Aires, 1829-1862*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- GUZMÁN, T. (2009). *La distribución de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires hacia 1839. Una aproximación a través de la Contribución Directa*. Tesis de Licenciatura en Historia inédita. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

- GUZMÁN, T. (2011). La distribución de la riqueza en la ciudad de Buenos Aires a mediados del siglo XIX. En J. Gelman (Ed.), *El mapa de la desigualdad en la Argentina del siglo XIX* (pp. 47-69). Rosario: Prohistoria.
- FRADKIN, R. (1999). Las quintas y el arrendamiento en Buenos Aires (siglos XVIII y XIX). En R. Fradkin, M. Canedo y J. Mateo (Eds.), *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense (siglos XVIII y XIX)* (pp. 7-39). Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata.
- FRANK, Z. L. (2004). *Dutra's World: Wealth and Family in Nineteenth-Century Rio de Janeiro*. Albuquerque: University of New Mexico Press.
- FRANK, Z. L. y JOHNSON, L. L. (2006). Cities and Wealth in the South Atlantic: Buenos Aires and Rio de Janeiro before 1860. *Comparative Studies in Society and History*, 48 (3), 634-668.
- HERNANDO, D. (1973). *Casa y familia: spatial biographies in 19th century Buenos Aires*. Tesis Doctoral. University of California, Los Ángeles.
- HORA, R. (2007). La evolución de la desigualdad en la Argentina del siglo XIX: Una agenda en construcción. *Desarrollo Económico*, 47 (187), 487-501.
- ISABELLE, A. (2001). *Viaje a la Argentina, Uruguay y Brasil, 1830-1834*. Buenos Aires: Emecé. (Obra original publicada en 1835).
- JOHNSON, L. L. y SOCOLOW, S. M. (1980). Población y espacio en el Buenos Aires del siglo XVIII. *Desarrollo Económico*, 20 (79), 329-349.
- JOHNSON, L. L. (1998). The frontier as an Arena of Social and Economic Change: Wealth Distribution in Nineteenth-century Buenos Aires Province. En D. Guy y T. Sheridan (Eds.), *Contested ground: comparative frontiers on the northern and southern edges of the Spanish Empire*. Tucson: University of Arizona Press.
- LEAR, J. (1996). Mexico City: Space and Class in the Porfirian Capital, 1884-1910. *Journal of Urban History*, 22 (4), 454-492.
- MAC CANN, W. (1985). *Viaje a caballo por las provincias argentinas*. Buenos Aires: Hyspamérica. (Obra original publicada en 1853).
- MANSILLA, L. V. (1955). *Mis memorias: Infancia-adolescencia*. Buenos Aires: Hachette. (Obra original publicada en 1904).
- MARILUZ URQUIJO, J. M. (2002). *La industria sombrerera porteña, 1780-1835: Derecho, sociedad, economía*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones de Historia del Derecho.
- MAYO, C. (Ed.) (2000). *Pulperos y pulperías de Buenos Aires, 1740-1830*. Buenos Aires: Biblos.
- MONTOYA, A. (1971). *La ganadería y la industria de salazón de carnes en el período 1810-1862*. Buenos Aires: El Coloquio.

- MORENO, J. L. y MATEO, J. (1997). El 'redescubrimiento' de la demografía histórica en la historia económica social. *Anuario IEHS*, (12), 35-55.
- NICOLAU, J. C. (1975). *Industria argentina y aduana, 1835-1854*. Buenos Aires: Devenir.
- PARISH, W. (1838). *Buenos Ayres, and the provinces of the Rio de La Plata: their present state, trade, and debt*. Londres: John Murray.
- REBER, V. B. (1979). *British Mercantile Houses in Buenos Aires, 1810-1880*. Cambridge: Harvard University Press.
- ROMERO, J. L. y ROMERO, L. A. (Eds.) (1983). *Buenos Aires, historia de cuatro siglos*, vols. 1 y 2. Buenos Aires: Abril.
- ROSAL, M. A. (2009). *Africanos y afrodescendientes en el Río de la Plata, siglos XVIII-XIX*. Buenos Aires: Dunken.
- SCOBIE, J. (1977). *Buenos Aires del centro a los barrios, 1870-1910*. Buenos Aires: Solar-Hachette.
- SOCOLOW, S. M. y JOHNSON, L. L. (1981). Urbanization in Colonial Latin America. *Journal of Urban History*, 8 (1), 27-59.
- SZUCHMAN, M. (1988). *Order, family, and community in Buenos Aires, 1810-1860*. Stanford: Stanford University Press.